



TİCARİ GAYRİMENKUL BÜLTENİ



Vedat Ünver
Kaizen Gayrimenkul Kurucusu

Ekonomik Rüzgarın Sert Estiği Bir Yılın Ardından 2020'de Bizi Neler Bekliyor?

Ticari gayrimenkul bültenimizin 4.sayısı ile beraber 1.yılını dolduruyoruz, krizin en sıcak dönemlerinin yaşandığı 2019 yılında bültenlerimizde ki görüşlerimiz beklentilerimiz hep iyi olması dileği idi. Bu yönde yapılması gerekenleri, desteklenmesi gereken konuları çokça yazdık.

2020 yılı 2019'da esen sert rüzgarın etkisi ile durağan geçebilir. Ancak 2021 yılında yükselme ivmesi oluşacaktır. 2019 son çeyreğinde faiz indirimlerinin devamı, risk puanımızın düşmesi, borsanın yükselmesi, doların yatay seyri piyasada önceki dönemlere göre hissedilir iyileşme yarattı.

Buna bağlı Alman otomotiv devi VW'nin Türkiye'ye yatırım kararını açıklaması ve Manisa'da şirket kurulmasının gerçekleşmesi Türkiye için özellikle de Manisa ve İzmir sanayisi için müthiş bir gelişme oldu. Tabii bu yatırım kararı, Türkiye'nin Suriye'ye gerçekleştirdiği barış hareketinden sonra bir engelleme gözdağı verme şeklinde Türkiye'nin savaş halinde olduğunu bahane ederek yatırım kararını şimdilik pasife aldığı duyurdu.

VW tarafından yatırımın iptal edilmeyeceğini siyasi ve ekonomik iyileşme olduğu süreçte 2021 yılında üretime başlayabileceklerini açıkladılar.

Devamı sayfa 3 de

Kira Artış Oranları Değerlendirmesi

Geçtiğimiz Şubat ayında yapılan yasal düzenlemeyle birlikte kira artışları ÜFE ortalamasına göre değil, TÜFE ortalamasına göre belirlenmeye başladı. Bu değişiklikte birlikte kira artış oranları yıl boyunca %17 - 20 bandında hareket etse de yıl sonunda %15 seviyelerine düştüğünü görmekteyiz.

2019 Yılı Kira Artış Oranları

Ocak 2019	%16,33
Şubat 2019	%17,16
Mart 2019	%17,93
Nisan 2019	%18,71
Mayıs 2019	%19,39
Haziran 2019	%19,91
Temmuz 2019	%19,88
Ağustos 2019	%19,91
Eylül 2019	%19,62
Ekim 2019	%18,27
Kasım 2019	%16,81
Aralık 2019	%15,87



İzmir'de Yükselen Sektörler

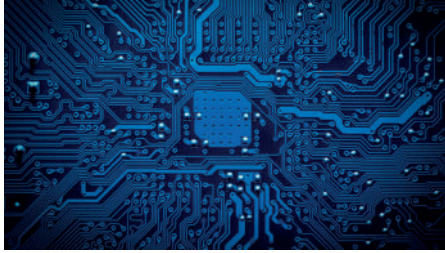


YENİLENEBİLİR ENERJİ

Yüksek güneş radyasyonu ve yüksek rüçgar kapasitesiyle İzmir rüzgar ve güneş enerjisi yatırımcılarına karlı bir yatırım imkanı sunar.

İzmir, Türkiye'de kurulan ilk rüzgar enerjisi santraline ev sahipliği yapan, RES kurulu gücü 1.333 MW sınırına dayanmış, 2020 sonuna kadar içerisinde 1500 MW kurulu güce ulaşması hedeflenmektedir.

İzmir'de toplam 10.904 MW kurulu güce sahip 34 adet güneş enerjisi santrali (GES) bulunur. 20.810 MW'lık 5 yeni GES projesinin yapımı ise devam etmektedir.



BİLGİ VE İLETİŞİM TEKNOLOJİLERİ

İzmir bilişim sektöründeki 2.025 firmaya ev sahipliği yapar. Bu rakam, Türkiye'deki Bilgi ve İletişim firmalarının %6,3'ünü denk gelmektedir. Bu sektördeki gücünü kuşkusuz teknopark sayısına ve üniversite ekosistemine borçludur.

Bu firmalarda 8.815 kişi çalışmaktadır. Bu firmaların yıllık cirosu yaklaşık 500 milyon Euro'dur.

İzmir'deki yaşam tarzı yazılım geliştirmek, yaratıcılığı ve üretkenliği arttırmak için uygundur ve bu da İzmir'i rakip bölgelerin önüne geçirir. İzmir'de 4 milyon insan yaşar ve nüfusun neredeyse yarısı 30 yaşın altındadır.

Ernst & Young firmasının yaptığı ankete göre bu sektörde İstanbul'dan sonra İzmir en çekici yatırım alanıdır.



BİYOTEKNOLOJİ

İzmir, bünyesinde bulundurduğu hastaneleri, sağlık personeli ve sektördeki girişimcileriyle Türkiye'nin önde gelen sağlık merkezlerinden birisidir.

İzmir, Türkiye'deki tıbbi cihaz üreticilerinin %15,5'ine, tıbbi cihaz üreten işgücünün ise %16'sına ev sahipliği yapar.

İzmir, yatırımcılar için vergi avantajları ile altyapısı hazır yatırım alanları sunmaktadır. DEPARK ve ideEGE Türkiye'nin biyoteknoloji ve yaşam bilimleri alanında uzmanlaşmış yegane teknoparklarıdır. ESBAŞ ise içerisinde Lansinoh gibi sağlık ekipmanları üreticilerinin olduğu Avrupa'nın sayılı serbest bölgelerinden birisidir.



HAVACILIK VE SAVUNMA SANAYİ

İzmir, Türkiye'nin lojistik anlamda en güçlü şehirlerinden biri olarak havacılık ve savunma sanayinde uzmanlaşmış sayılı şehirlerden biridir.

İzmir, Türkiye'deki ilk havacılık sanayi kümesi olan "Havacılık ve Uzay Kümelenmesi Derneği'ne (HUKD) ev sahipliği yapar.

İzmir'de 250'ye yakın havacılık ve savunma sanayi firması yer alır.

Sektörü destekleyici nitelikte olan İzmir'de toplam 4 adet havacılık meslek yüksekokulu yer almaktadır.

Dünyanın En Rekabetçi Şehirleri Raporu'na göre İzmir 2015 yılında Uzay ve Havacılık sektöründe Doğu Avrupa ve Orta Asya'nın en rekabetçi şehri seçilmiştir.

2019 İlk 10 Ay Sanayi Üretim Endeksi

Ocak - 109,4
Şubat - 110,9
Mart - 113,6
Nisan - 112,6
Mayıs - 114,3
Haziran - 109,6
Temmuz - 114,8
Ağustos - 111,6
Eylül - 115,5
Ekim - 114,7

2019 İlk 10 Ay İnşaat Maliyet Endeksi!

Ocak - 184,83
Şubat - 186,51
Mart - 189,25
Nisan - 192,27
Mayıs - 195,51
Haziran - 193,97
Temmuz - 192,76
Ağustos - 191,35
Eylül - 190,23
Ekim - 190,36

2019'un ilk 10 ay verileri incelendiğinde inşaat maliyetlerindeki yıl ortasındaki artışın, stabil hale geldiğini, sanayi üretiminin de aynı şekilde stabil halini koruduğunu görmekteyiz.

Bunun yanında faiz indirimlerinin 2020 yılında da devam etmesi beklenmektedir en azından %10 seviyesinin altında tutunacaktır. Faiz indirmenin yanında doların yatayda seyrederek ise ve borsa yükselir ise piyasalarda yeniden güven ortamı oluşur.

Bazı Avrupa bankalarının vadeli mevduat faiz oranına eksi (-) puan verecek olması yurt dışında yaşayan gurbetçilerin Türkiye’de hem gayrimenkul yatırımı hem vadeli mevduat yatırımı açısından ülkemizi tercih etmelerine sebep olacaktır. Tabi yukarıda belirttiğimiz olumlu süreçler ve tahminlerin yanında risklerimizde mevcut.

Bunun en başında işsizlik rakamının tek hanelere düşmesi gerekir bunun için de üretimin desteklenmesi ve yurt dışı pazara açılmak şart. Üretime teşvik ve destek devletin ana politikası olmalı. Çünkü iç piyasa ekonomisi %65 oranında iç tüketim ile ayakta durmaktadır. Kamu bankalarının kredi verme oranı 3 kat artar iken, özel bankaların kredi verme oranı azaldı.

Devlet bankalarının yurt dışı borçlanma ile aldıkları kredileri tabii ki de yine halk olarak yeni vergiler biz ödeyeceğiz bu borcu biz kapatacağız.

Borçlanma devam eder, iç piyasa da tüketim devam eder üretim olmaz ise Dünya ekonomisi 2021 yılında iyileşirken biz kötüye gidebiliriz.

Vizyonumuz,
Ege bölgesinin en iyi ticari
gayrimenkul danışmanlık firması
olmak.

Misyonumuz,
Müşterilerimize hızlı ve kazançlı
danışmanlık hizmeti sunmak.

Sloganımız ise
“Garantimiz; Hızlı ve Kazançlı”

Tamamen Dünya ekonomisine ve siyasi hareketlere bağlı ülkemiz için önemli bir etkende ABD’nin yaptırım kararıdır. Bu karar savunma bütçesine 767 milyar dolar, istihbarat bütçesine 65 milyar dolar ayıran Amerikan hükümetinin savunma bütçesi içinde onaylanması için başkana sunulmuş durumdadır.

Senato ve temsilciler meclisinden geçen savunma bütçesini tabii ki başkanın da onaylaması muhtemel. Çünkü Amerika’nın siyasi ve ticari gücü savunma gücü ve istihbarattır. Bu karar onaylanır ise ülkemiz ekonomik olarak zor zamanlar geçirebilir, doların ani çöküşleri olabilir.

Bu yukarı yönlü hareketi durduracak argümanları da zamanında kullandığımız için esli uygulamalar bizi kurtarmayabilir yeni argüman üretmez isek sıkıntılı zamanlar yaşanabilir.

Tüm bu gelişmeleri düşünerek ve planlayarak 2020 yılını en azından kararın açıklanması beklenecek daha stabil geçirebiliriz.

Türkiye açısından olumsuz olacak bir karar ülkemizde, maliyetlerin ve fiyatların yeniden belirlenmesine gelen vergi artışları ve yeni eklenen vergiler ile birlikte yaşamın daha da zorlaşacağı zamanı getirebilir, bu yüzden 2020 yılı 2019 yılının rüzgârı ile şekillenecektir.

Tüm bu olumlu olumsuz gelişmelere rağmen, yaşanabilecek negatif durumlara çok çalışmalıyız, üretmeliyiz ve tüketimi minimum seviyede tutmalıyız.

Dünya genelinde yaşanan bu krizden, bizim jeopolitik konumumuzdan dolayı daha önemli olan bu dar ekonomiden çıkmanın yolu üretmek.

Umarım devlet politikasının üretimi desteklediği, insanların huzur ortamında refah seviyesi daha yüksek günleri yaşayacağı yeni bir yıl dilerim.



ÜYESİ OLDUĞUMUZ TİCARİ GAYRİMENKUL ÇALIŞMA PLATFORMU TOPLANTISINA KATILDIK.

İstanbul’da gerçekleşen toplantımızda, 2019 yılını değerlendirilmenin yanında, Ticari Gayrimenkul alanında daha faydalı çalışmaların hayata geçmesi ile ilgili 2020 yılı planlarını hazırladık.

Türkiye’de Ticari Gayrimenkul’ün Öncüleriyle Birlikte Hareket Etmekten Mutluluk Duyuyoruz.





Alanımızla ilgili Önde Gelen STK'larda Rol Almaktan Mutluluk Duyuyoruz.

Kurucumuz Vedat Ünver, TÜGEM üyesidir.



Taşınmaz Ticari Yetki Belgesi Nedir?

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2.maddesi uyarınca taşınmaz malların devir işlemi sırasında tüzel kişiliğe sahip olanlardan istenen ve bu kişinin temsilcisi dahil gayrimenkul alım satımı yapabilme izni olduğunu gösteren belgedir.

Taşınmaz Ticareti Yetki Belgesi ile temsilci olarak belirlenen kişi, gayrimenkulü tüzel kişinin adına kiralayabilir ya da satabilir.

2019'DA GERÇEKLEŞEN BAZI İŞLEMLERİMİZ



GÜNCEL PORTFÖYLER

